

STADT EPELHEIM BEBAUUNGSPLAN "JUSTUS-VON-LIEBIG-STRASSE - ERWEITERUNG, 2. ÄNDERUNG"



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1-7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WR	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

B. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Bebauungsgrenze BP "Justus-von-Liebig-Straße, Erweiterung"
	Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
	Anforderungen an die Gestaltung Firstrichtung, Lage des Firstes

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

	Gebäude Bestand
	Bemessung
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 02.08.1974 werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 2. Änderung“ überlagert und in dessen Geltungsbereich vollständig ersetzt.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,30 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe des in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkts (Mitte der Zufahrt) und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
 - Beim Anbau an bestehende Gebäude kann eine Ausnahme gemäß § 31 Abs.1 BauGB für eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zur Angleichung an die Gebäudehöhe des benachbarten Gebäudes erteilt werden.
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 bis maximal 0,75 überschritten werden.
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl darf zudem ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch nichtüberdachte Terrassen im Rahmen der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß Festsetzung 1.3 überschritten werden.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch nichtüberdachte Terrassen kann jeweils bis zu einer Breite von 8,75 m und einer Tiefe von 4,00 m zugelassen werden. Zulässig ist zudem eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch burch Lichtschächte und Kellerabgänge und -zugänge.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBauO)

- Dachflächen
 - Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit 35° Dachneigung zulässig.
 - Beim Anbau an bestehende Gebäude kann eine Abweichung von der Dachneigung zur Angleichung an die Dachneigung des benachbarten Gebäudes sowie von der Lage des Firstes zur Angleichung an die Lage des Firstes des benachbarten Gebäudes zugelassen werden.
 - Für Carports und Garagen sind Flachdächer oder Pultdächer mit maximal 10° Dachneigung zulässig.
 - Dachgauben sind als Schlepptgauben mit einer Dachneigung < 35° und in einer Länge von bis zu 1/3 der zugehörigen Dachtraufenlänge zulässig.

C. HINWEISE

Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:

- Entnahme von Grundwasser
- Bohrungen in den Grundwasserleiter
- Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Zum Schutz des Grundwassers wird empfohlen, auch bei Regenrinnen und Regenfallrohre auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) zu verzichten.

Erdwärmesondenanlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz BW „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet.

Soweit eine Versickerung nicht in ausreichendem Maß möglich ist, sollen die anfallenden Niederschlagswasser - vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

- Der Überlauf einer Zisterne muss entweder
- über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
 - an die Kanalisation angeschlossen werden.

Alternativ kann vorbehaltlich der Zustimmung durch das Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis eine Versickerung durch unterirdische Rigolen ausgeführt werden, sofern der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat (z.B. Dachbegrünung mind. 8 cm) erfolgt oder anderweitig gewährleistet ist, dass ein Eintrag von Metallen (Kupfer, Blei, Zink) ausgeschlossen ist. Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten oder Eidechsen) nicht gänzlich ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Gemeinde, dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu melden. Die Fund-stelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, Abs.1 DSchG).

Bodenschutz

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- PlanZV:** Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- LBO:** § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. Nr.1, S.1) in Kraft getreten am 08.01.2022.
- GemO:** § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 571, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB 25.04.2022
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB 29.04.2022
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB 25.04.2022
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 29.04.2022
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB von: 09.05.2022 bis: 10.06.2022
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB von: 09.05.2022 bis: 10.06.2022
- Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 18.07.2022 Beschluss gefasst.
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB am 18.07.2022
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Eppelheim, den 19.07.2022

Patricia Rebmann

Patricia Rebmann
Bürgermeisterin



- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 29.07.2022 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Eppelheim, den 29.07.2022

Patricia Rebmann

Patricia Rebmann
Bürgermeisterin



ÜBERSICHTSLAGEPLAN

O.M.



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21/ 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH. Stadt Eppelheim	PROJ.NR. 21128	PLAN NR. BP
	PROJEKT Bebauungsplan "Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 2. Änderung"	BEARB. Vi	
PLAN Bebauungsplan	BEZ. JS	DATUM 18. Juli 2022	
	BLGR. 58/57		